SEÑOR PRESIDENTE.- Habiendo número, queda abierta la sesión.

(Es la hora 13 y 10 minutos)

La Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial da la bienvenida al señor Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, Ing. Carlos Colacce, al Subsecretario, Arq. Jack Couriel, al Director Nacional de Vivienda, Arq. Gonzalo Altamirano, al Director de Ordenamiento Territorial, señor Roberto Villarmarzo, así como también a los representantes de la Agencia Nacional de Vivienda, en la figura de su Presidente, economista Carlos Mendive, su Director, señor César Gómez, su Gerente General, economista Pablo Gutiérrez y su Secretaria General, señora Stella Forcade.

La idea de esta entrevista es escuchar a los invitados e intercambiar ideas. A esta Comisión le consta que hace poco han asumido el cargo y que la creación de la Agencia Nacional de Vivienda es de reciente data. Por tanto, habida cuenta de este cambio en la titularidad de las jerarquías del Ministerio, de la constitución de dicha Agencia -así como de la designación de sus autoridades- y de la venia otorgada para la constitución del Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay, es bueno ver en qué se está trabajando, cuáles son las previsiones, la estrategia, lo ejecutado y lo que se va a ejecutar.

El tema del ordenamiento territorial, que nos interesa a todos, se trabajó mucho en esta Comisión -a través de un proyecto de ley que ahora está a estudio de la Comisión de Vivienda de la Cámara de Representantes- con visiones no siempre coincidentes, pero en una actitud constructiva, donde se aportaron ideas y se intercambiaron distintos conceptos.

Por tanto, para conversar sobre esos temas le cedo la palabra el señor Ministro, ingeniero Colacce.

SEÑOR MINISTRO.- Gracias, señor Presidente.

Efectivamente, hoy estoy en esta Comisión como Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, pero siempre es un gusto poder acudir al Parlamento a informar a este Cuerpo de las distintas tareas que venimos realizando.

Ahora bien, con motivo del tema concreto de la citación, estamos acompañados por los integrantes del Directorio de la Agencia Nacional de Vivienda, quienes van a exponer sobre las tareas que vienen realizando, por lo que todos esos detalles van a quedar en manos del economista Mendive a través de su exposición. Por supuesto que estaremos encantados de recibir preguntas para una mayor aclaración.

De todas formas, y de manera preliminar a lo que va a ser esta presentación, me gustaría aclarar un poco lo que se ha definido en el plan quinquenal de vivienda, así como lo relativo a la reestructura del Banco Hipotecario del Uruguay y a la creación de la Agencia Nacional de Vivienda, que realmente implica un cambio sustancial en lo que era antes la situación institucional en lo relativo a esta materia. Aquí se está generando una estructura en la que el Ministerio cumplirá un rol específico en todo lo relacionado con la definición de políticas. A su vez, el Banco Hipotecario será una de las instituciones públicas que tendrá, como cometido particular, el otorgamiento de créditos hipotecarios; este es un camino que se ha emprendido y que, obviamente, requiere de una serie de esfuerzos que están siendo llevados a cabo en estos momentos a fin de que, en el transcurso del segundo semestre del presente año, el Banco cuente ya con todos los elementos necesarios para poder brindar los créditos. Y, por último, la Agencia Nacional de Vivienda, como nuevo organismo del Estado, será el brazo ejecutor en todo lo relacionado con aquellos roles que antes tenía asignada dicha institución bancaria del Estado y que fueron parte de la causa de las complicaciones en que quedó sumida, esto es, la construcción de viviendas, el manejo de una cartera

específica de morosidad y de una serie de casas propiedad del Banco que, hoy por hoy, están vacías; de esta manera, la Agencia actuará como un verdadero brazo ejecutor de esta política.

En consecuencia, se abrirán algo así como tres patas -por decirlo de alguna manera- que estarán articulando entre sí esta nueva política, evitando de esa forma viejos problemas relacionados con la anterior estructura del Banco Hipotecario, que han venido arrastrándose desde hace tiempo y que también en el presente nos han traído algunos dolores de cabeza.

Por otro lado, aprovechando la oportunidad de esta instancia, también nos acompaña en la tarde de hoy el arquitecto Villarmarzo, Director de la DINOT, quien realizará algunos comentarios sobre el proyecto de ley relativo a Centros Poblados, que se encuentra siendo analizado en la Cámara de Senadores; sabemos que este tema no estaba en la agenda de cuestiones a tratar en esta sesión, pero realmente nos gustaría hacer algunas consideraciones a su respecto, así como también estamos dispuestos a hacer lo propio con relación a cualquier otro tema que pudiera surgir.

Queremos destacar también la presencia del señor Subsecretario, quien se encuentra junto a nosotros en esta oportunidad.

Hace menos de dos meses que asumimos el cargo en esta Cartera y, como se comprenderá, hemos estado tratando de empaparnos en la temática, aprovechando el tiempo al máximo.

A su vez, contamos también con la presencia del Director Nacional de Vivienda, arquitecto Altamirano, quien abarca o comprende la generalidad de todos estos temas, así como otras políticas específicas que se están siguiendo desde el Ministerio.

SEÑOR MENDIVE.- Buenas tardes a todos.

Por nuestra parte, vamos a hacer una exposición sobre la Agencia Nacional de Vivienda, a fin de dar lugar luego a la formulación de preguntas o al intercambio de ideas. Hablaremos sobre qué es, efectivamente, la Agencia Nacional de Vivienda, dónde se enmarca en la reforma del sistema público de vivienda, cuáles son los objetivos planteados para los años 2008 y 2009, qué actividades se han venido desarrollando y cuáles serían los objetivos a futuro, de manera de poder dotar a este organismo de los recursos humanos necesarios para que pueda cumplir con sus cometidos.

Como mencionaba el señor Ministro, se planteó una nueva institucionalidad del sistema público de vivienda, en el cual el Ministerio es la entidad central -que fija las políticas- y la Agencia obra como un servicio descentralizado -actuando en la órbita comercial e industrial del Estado- con las capacidades necesarias de acuerdo con la Ley Nº 18.125, para poder ejecutar las políticas que defina el Ministerio, así como también ser un brazo ejecutor al servicio de los Gobiernos Departamentales en aquellos temas que tengan que ver con políticas en materia urbana. Y, por otro lado, el Banco Hipotecario del Uruguay, entidad bancaria estatal dedicada al crédito hipotecario -personas físicas y jurídicas- trabajando como banco, con un cometido bien claro y específico, cuya actuación debe desarrollarse en función de los criterios que rigen la actividad bancaria.

Entendemos que esta nueva institucionalidad propuesta, y plasmada en la Ley Nº 18.125 con la reforma de la Carta Orgánica del Banco y la creación de la Agencia Nacional de Vivienda, fortalece las capacidades del sistema. Desde el Gobierno hemos constatado qué recursos financieros son necesarios para plasmar soluciones reales en materia habitacional respecto a las necesidades de la población, y que deben dotarse de capacidades para poder ejecutar esos recursos que son destinados por parte de la sociedad. Consideramos que la delimitación clara de los fines y cometidos de cada una de las instituciones permite al conjunto del sistema público de vivienda que los recursos puedan ser volcados a soluciones reales. En ese sentido, tenemos el Ministerio que fija la política; un brazo ejecutor, que es la Agencia

Nacional de Vivienda; y un banco que funciona como tal, de manera que desde su operativa y de sus propios recursos debe venir la asignación de subsidios a quienes tomen créditos y luego los vayan pagando; la política de subsidio debe ser muy transparente y explícita, e ir a los propios destinatarios y no a las entidades. Entonces, en ese sentido, hay una necesidad de acceder al crédito por una carencia de un ahorro previo o porque no se puede pagar la cuota del préstamo. En ese caso hay recursos destinados por parte del Estado con el Fondo Nacional de Vivienda, donde se definen por parte del Ministerio las políticas de subsidio correspondientes, para que los beneficiarios puedan acceder al crédito y pagar la cuota. Estimamos que el subsidio debe ser explícito y no dado por los bancos; el subsidio puede ser otorgado por cualquier banco siempre que el crédito cumpla con determinadas condiciones que fija el propio Ministerio.

La nueva propuesta del sistema público de vivienda reasigna el total de recursos humanos y financieros de forma más racional, en parte por lo que veníamos mencionando: cada entidad con un rol bien claro y delimitado, donde hoy o mañana, si se piden cuentas, puedan ser rendidas en forma racional porque los cometidos de las instituciones están bien delimitados.

También pretendemos -en particular, la Agencia, y en lo que tiene que ver con el desarrollo del sistema de financiamiento de la vivienda- potenciar el total de recursos que hay en la sociedad y alentar a que el sector financiero privado entre en el sistema de financiamiento de la vivienda para determinados sectores de la población. En ese sentido, hay iniciativas que ponen en la misma situación al Banco Hipotecario respecto al resto de los bancos. Precisamente, en la Ley Nº 18.125 se crea la Agencia Nacional de Vivienda, y en su Capítulo III se establece una ejecución simplificada de créditos hipotecarios para vivienda, que es válida para todos los bancos. En este aspecto, iguala al Banco Hipotecario con el resto de los bancos y elimina, de aquí en más, el privilegio que tenía aquél de ejecutar los créditos por la vía extrajudicial. Con esta medida se pretende, por un lado, acortar los procesos de ejecución, reduciendo sus costos a fin de que el costo final del crédito sea menor -siempre protegiendo a los deudores y manteniendo las garantías de un debido proceso- y, por otro lado, igualar al Banco Hipotecario al resto del sistema financiero. Cabe aclarar que, en particular, en lo que refiere al crédito hipotecario, los subsidios que vayan a la población pueden ser utilizados en cualquiera de los bancos públicos o privados del sistema financiero.

Con esta propuesta, se pretende que haya más recursos destinados al financiamiento de la vivienda y que el Estado no dependa de un solo banco para dar créditos -como ocurrió en el pasado- con todos los riesgos que tiene depender de una sola entidad.

Respecto a la Agencia Nacional de Vivienda, en la presentación exponemos los fines y los cometidos, de acuerdo con lo que establece la ley. La Agencia tendrá por finalidad promover y facilitar el acceso a la vivienda -de conformidad con el artículo 45 de la Constitución de la República- así como contribuir a la elaboración e implementación de las políticas públicas en materia de hábitat urbano, integrando en su actuación las dimensiones económicas, sociales y medioambientales sobre el territorio. Como decíamos hoy, la Agencia es un brazo ejecutor no sólo de las políticas de vivienda definidas por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, sino también de aquellas iniciativas que puedan tomar los Gobiernos Departamentales en materia de desarrollo urbano. Sobre este punto, también se espera que la Agencia, en el futuro, pueda tener las capacidades para poder ayudar a los Gobiernos Departamentales.

Por otro lado, en cuanto a los cometidos de la Agencia, se fijan dos. En primer lugar, en lo que tiene que ver con las soluciones habitacionales, actuará de acuerdo con las directrices emanadas del Plan Quinquenal de Vivienda y de los Planes de Ordenamiento Territorial, y con las directivas del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, en virtud de lo que dispone la ley respectiva. En segundo término, administrará activos provenientes de créditos que le sean transferidos con esa finalidad, en cumplimiento de las directivas del Ministerio. Aclaro que esto es, en parte, consecuencia del proceso de reestructura y capitalización del Banco Hipotecario. Quiere decir que la cartera de créditos que va a gestionar la Agencia Nacional de Vivienda -que sale del Banco Hipotecario como consecuencia de su capitalización- tendrá que ser administrada en función de los lineamientos que fijará el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. En particular, también en este caso -las carteras

salen vía fideicomisos financieros cuyo beneficiario es el Ministerio de Economía y Finanzas- debe haber una aprobación por parte de éste -en su calidad de beneficiario de los fideicomisos- en relación con la forma en que la agencia proceda con la gestión de esas carteras.

Las principales áreas de trabajo que la Agencia va a desarrollar son, por un lado, la ejecución de los programas de vivienda y desarrollo urbano. En este sentido, la Agencia va a proyectar, licitar y gestionar las obras de construcción de viviendas que el Ministerio le asigne, con una perspectiva más amplia que la que tenía hasta ahora el Banco, en el sentido de que no sólo va a construir desde el punto de vista edilicio, sino que también deberá tomar en cuenta una política habitacional que está por detrás y que abarca dimensiones de carácter social, territorial y ambiental. En ese sentido, los programas son definidos por el Ministerio y se le da a la Agencia la tarea de ejecutarlos. Hoy estamos en los preparativos pertinentes a los efectos de dotar a esa área de la Agencia -llamada Programas Habitacionales- una vez que pasen a ella los funcionarios del Banco Hipotecario, de capacidad para ejecutar las obras que hoy el Ministerio está licitando, así como para darle continuidad y apurar los procesos de construcción vía sistema cooperativo.

Asimismo, se está implementando una División nueva -la de Desarrollo Urbano- que, como mencioné, pretende ayudar y respaldar a los Gobiernos Municipales en la definición y ejecución de las políticas en materia urbana que hayan delineado.

Además, se ha encarado otra tarea que tiene que ver con desarrollar y financiar instrumentos financieros que faciliten el acceso a la vivienda. A la Agencia se la ha dotado -mediante ley- de una serie de atribuciones como, por ejemplo, crear y gestionar sistemas de seguro de crédito hipotecario, fondos de garantía y otros instrumentos financieros. En el Plan Quinquenal de Vivienda está definida la necesidad primaria de reconstituir un sistema de financiamiento de la vivienda, que entendemos debe surgir, resurgir o recrearse, a través de nuevas bases y lineamientos y que no debe depender solamente de una entidad estatal. Estamos hablando de definir cuáles son los apoyos que se dan a la población a través de una política de subsidio, de ayudar a que pueda acceder a la vivienda y, asimismo, de lograr la capacidad de mantener el pago de las cuotas correspondientes.

En este sentido, concretamente, hoy estamos trabajando sobre dos iniciativas. Una de ellas tiene que ver con la creación de un seguro de crédito hipotecario, que actúa sobre la eventualidad de pérdida que tenga un banco cuando ejecuta la garantía. Nos referimos a cuando no llega a recuperar el total de la deuda por ejecución de la garantía; en este caso actuaría el seguro, cubriendo -no total sino parcialmente- la pérdida. Este es un seguro que tiene, como objetivo de política pública, contribuir a reducir los riesgos de las operaciones y, en particular, a que los requerimientos de ahorro previo por parte de los bancos sean menores, identificando que una de las restricciones principales para la población es, precisamente, ahorrar. Hoy en día, en promedio, se pide un 30% del valor de la casa; con este seguro pretendemos que ese porcentaje de ahorro previo que se requiere disminuya, porque es bastante difícil para la mayoría de la población poder ahorrar ese monto de dinero. Con este seguro, reitero, se pretende disminuir el monto de ese ahorro previo.

Por otro lado, el seguro también tiene el efecto de conservar el valor de la garantía que respalda el crédito. En este sentido, entendemos que con este instrumento, los bancos estarían más propensos a prestar para la compra en áreas de la ciudad para las que hoy no conceden préstamos. Así, se ingresaría en mercados inmobiliarios que tienen mayor volatilidad. De esta forma, creemos que el seguro puede expandir el crédito hacia áreas que hoy los bancos no cubren.

Por otra parte, estamos trabajando con otro instrumento, que es la nota de crédito hipotecario. Se trata de un instrumento que permite a los bancos emitir títulos de deuda a largo plazo sobre un “pool” de créditos hipotecarios. Es un título que garantiza al banco y que permite mitigar uno de los riesgos que tienen los bancos en este tipo de operaciones, que es el riesgo de descalce de plazos, por prestar en este caso a largo plazo -porque se trata de un crédito hipotecario- y, por otro lado, fondearse con depósitos de corto plazo. Las notas de crédito hipotecario son un instrumento que hoy estamos trabajando; en este sentido tenemos un proyecto de ley borrador y hemos consultado a quienes pueden estar comprando estas

notas, que son fundamentalmente AFAP. En ese ámbito hemos tenido bastante buena respuesta, en particular de República AFAP. Hemos estado consultando, además, con el Banco Central, porque esta Institución tiene un rol bastante importante en lo que tiene que ver con la regulación de estas notas. Concretamente, hemos consultado a la Superintendencia de Intermediación Financiera y a la Superintendencia de Valores y Control de AFAP. La idea es que el tenedor de las notas tendría un privilegio con respecto al resto de los acreedores del banco -en este caso, los depositantes- sobre el conjunto de créditos hipotecarios que genere el propio banco. De manera que se requiere una legislación especial, porque se estaría otorgando un privilegio adicional para el tenedor del título, y estamos en conversaciones con el Banco Central para ver cómo la entidad va a regular este aspecto.

Entendemos que hacia fines de este mes o principios del mes próximo tendremos una versión más ajustada de este proyecto y en ese momento el Poder Ejecutivo lo propondría al Parlamento.

Estos son dos ejemplos en los que la Agencia ya viene trabajando. En este sentido, es importante destacar que esta es un área nueva en el sistema público de vivienda; hasta ahora, no había una entidad que se encargase de que el mercado de financiamiento de la vivienda se desarrollase.

Así también, estamos trabajando con propuestas de crear fondos de garantía para préstamos a personas jurídicas, que son un tanto riesgosos en la operativa bancaria. En este caso estamos en una etapa quizás más preliminar, pero tenemos ya algunos informes y algunas propuestas en ese sentido.

Por otro lado, esta es un área que también va a ejecutar las políticas de subsidio que defina el Ministerio. No va a ejecutar, por supuesto, la parte original del proceso. En este caso, el Ministerio recibe al beneficiario de la política y estudia las condiciones de cada uno de los que aplican. Luego, esa persona, que se reconoce como beneficiario, va a un banco y gestiona el otorgamiento del crédito correspondiente con el subsidio. Una vez que está hecho el contrato de crédito hipotecario, la Agencia realiza la operativa posterior. En el caso del subsidio de la cuota, va a tener que volcarse cada determinada cantidad de meses; controlar que se está pagando; verificar que si el banco va a ejecutar a una persona, es porque realmente no cumplió; etcétera.

Esta es, entonces, un área nueva dentro del sistema público de vivienda, para la cual, además, muchos de los perfiles que se requieren hoy no están en el Banco Hipotecario. Por ejemplo, se requieren perfiles de economistas y hoy no hay ningún economista en todo el Banco Hipotecario. De manera que es un área a desarrollar, pero igualmente, con apoyos, hemos tratado de crear productos concretos en esta materia.

Por otro lado, tenemos la actuación en el mercado inmobiliario como inversionista o gestor de emprendimientos en zonas urbanas. En este sentido, del Banco Hipotecario se van a transferir a la Agencia Nacional de Vivienda, vía fideicomisos financieros, un conjunto de inmuebles, tanto terrenos como viviendas. Se trata de viviendas muy heterogéneas: algunas, se pueden comercializar a través de un crédito hipotecario de cualquier banco, y otras poseen una calidad que no puede generar un crédito hipotecario. Dentro del stock que vamos a tener que gestionar en la Agencia, hay una diversa variedad de inmuebles, para los cuales estamos definiendo políticas de comercialización. Algunas de esas viviendas pueden ser vendidas a través de créditos hipotecarios en el marco del esquema de subsidios que está definiendo la DINAVI, vía créditos hipotecarios de bancos; también se pueden comercializar vía subsidios, pero con un crédito directamente asignado por el Fondo Nacional de Vivienda. Asimismo, se pueden cubrir algunas alternativas de arrendamiento con opción a compra. Con respecto a este tema, actualmente estamos diseñando los correspondientes planes de comercialización por medio de diferentes mecanismos, los cuales deben ser aprobados por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Y, finalmente, tenemos la tarea -que si se quiere, es la que va a llevar más recursos por parte de la Agencia- que refiere a la administración de activos de la cartera de créditos que pasa del Banco Hipotecario a la Agencia Nacional de Vivienda. Aquí hay un conjunto de créditos hipotecarios, de promesas

de compraventa y de préstamos a cooperativas. A este respecto, estimamos que al día de hoy hay alrededor de 50.000 inmuebles sumamente heterogéneos. También es posible otorgar créditos hipotecarios que puedan ser gestionados de una forma más clásica que los que da un banco.

No debemos olvidarnos de aquellas situaciones con una problemática social muy acentuada y crítica, las que requieren gestionar las deudas incorporando otros mecanismos. En este sentido, estamos diseñando las políticas de recupero, pero éstas tienen que ser aprobadas por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, tal como lo establece la ley. La Agencia Nacional de Vivienda solo puede gestionar estas deudas en el marco de la política que defina el Ministerio. Por otro lado -tal como lo mencioné- la gestión de esta cartera también debe contar con la aprobación del Ministerio de Economía y Finanzas, porque es el dueño de los fideicomisos. Entonces, debe existir un acuerdo entre los dos Ministerios para dar un marco de gestión a la Agencia Nacional de Vivienda.

En grandes líneas estas serían las principales áreas de trabajo de la Agencia. Obviamente, no tenemos las capacidades para gestionar y llevar a cabo lo que tenemos que hacer, porque no contamos con los recursos humanos suficientes. Justamente, con respecto a este tema, estamos en un proceso de negociación con AEBU para que, efectivamente, comencemos con el proceso de desvinculación de los funcionarios del Banco Hipotecario y su incorporación a la Agencia. De un total de aproximadamente 960 funcionarios del Banco Hipotecario, quedarían allí unos 370 y el resto pasaría a la Agencia Nacional de Vivienda, dentro de un marco de acuerdos que ya están en la ley de dicha Agencia, por el cual los funcionarios bancarios continúan aportando a la Caja Bancaria y se mantienen algunas de las condiciones que fijan los convenios colectivos de la banca oficial. Sin embargo, existe el límite de que por no ser una entidad financiera -ya que actúa en el sistema público de viviendas y tiene otro tipo de fines- no puede incorporar idénticamente las condiciones que rigen a los trabajadores, de acuerdo con los convenios de la banca oficial. Es ahí donde se plantea el conflicto aunque, por otro lado, entendemos que el proceso debe iniciarse y concretarse, a fin de que el Banco pueda empezar a conceder préstamos en el segundo semestre de 2008 y la Agencia pueda comenzar efectivamente sus actividades, en particular, con la gestión de esta cartera.

Por lo tanto, hay una serie de objetivos para el año 2008 que, en términos generales, tienen que ver con el hecho de dotar de las capacidades operacionales a la Agencia; además, hay varios temas pendientes: no sólo el que refiere a los recursos humanos, sino también algunos aspectos logísticos. En ese sentido, puedo decir que se ha comprado un local y se lo ha acondicionado, pero hay que ponerse a tiro con todos los sistemas de información, con la definición de todos los procesos y procedimientos, y con todos los elementos administrativos y organizacionales. Existe una cantidad de aspectos en los que se ha avanzado desde setiembre del año pasado -fecha en la que asumió este Directorio- pero muchos se concretarán en la medida en que empiecen a pasar los funcionarios a la Agencia; con ayuda de ellos, más allá de las definiciones que tengamos y los trabajos concretos que se han realizado en cada una de estas áreas, podremos empezar a plasmar todo esto. Allí hay un desafío muy fuerte y estamos trabajando con plazos muy exigentes; estimamos que a partir de agosto o setiembre se podría empezar con parte de la gestión de la cartera -ese fue el plan original- y, entre otras cosas, es lo que siempre hemos dicho a los propios deudores y a las organizaciones sociales vinculadas a ellos. Hasta ese momento no podremos dar ningún tipo de respuesta porque la cartera no está en la Agencia y la política de recupero que hoy estamos diseñando todavía no tiene la aprobación por parte de los Ministerios.

En definitiva, el objetivo del 2008 es poder empezar a andar y, en particular, gestionar la cartera y estar prontos en el área de programas habitacionales para ir ejecutando algunas de las obras que ha licitado -y lo sigue haciendo- el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Con respecto al área de financiamiento y al mercado inmobiliario, intentamos tener el proyecto de notas de créditos hipotecarios aprobado, contar con el sistema de seguros de crédito operativo -que es una meta bastante exigente para este año- y también con las líneas generales de comercialización de los bienes inmuebles que pasan a la Agencia.

Para el año 2009 se pretende consolidar a la Agencia como una entidad que efectivamente pueda prestar los servicios que la ley le cometió, pero sabiendo que en el futuro va a ir fortaleciendo sus capacidades y su forma de actuar. Entendemos que será una entidad que va a apoyar bastante la ejecución de las políticas de vivienda y va a fortalecer todo el sistema. A pesar de las exigencias que tenemos en el corto plazo, creemos que los resultados se verán en el mediano plazo.

En general, esta es la presentación de la Agencia, de las tareas que estamos desarrollando y de los desafíos que tenemos por delante.

SEÑOR PRESIDENTE.- Hemos escuchado con mucha atención la exposición del señor Mendive. Si mal no recuerdo, la ley que crea este servicio descentralizado fue sancionada en febrero del año pasado y nos preocupa la dilatación en el tiempo que ha tenido su puesta en funcionamiento, sobre todo teniendo en cuenta que el propio texto de la norma le otorga papeles muy importantes. En ese sentido, estaba leyendo un acta en la que consta que el economista Mendive hacía referencia a la reestructura del Banco Hipotecario del Uruguay, a los pasivos, a la cartera que iba a quedar en su órbita y a la que se iba a transferir a la Agencia, así como a la posibilidad de que otorgara préstamos ya en 2007. Sin embargo, ya pasó ese año, ello no se hizo y ni siquiera sé si asumió el nuevo Directorio de la Institución; recién hace unos quince días que se votaron las venias.

Nos parece muy interesante dotar de nuevos instrumentos -como estos seguros- financieros al Banco Hipotecario del Uruguay, pero quiero hacer algunas preguntas al señor Ministro. Como ha tomado estado público, el Banco de la República ha aparecido dentro de las instituciones que otorgan créditos hipotecarios. Es más, creo que se estaba hablando de que prestaría unos US$ 300:000.000, inicialmente, a trabajadores del sector público, para luego ampliarlo. También hemos visto aparecer alguna participación de la banca privada como la del BBVA, financiando torres en el Prado, o la del Banco Itaú, pero todos esos préstamos son para gente con poder adquisitivo medio o medio alto y no para aquellos que tienen dificultades mayores para acceder a la vivienda. Justamente, releyendo el Plan Quinquenal, comprobamos que una de las prioridades que se fijaban era atender a los estratos más bajos, que son los que tienen mayores necesidades. Desde la creación del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente hubo varias ejecuciones, así como algunas disposiciones en la Ley de Presupuesto Quinquenal, donde se establecía un fondo rotatorio para cooperativas de vivienda. Esto ha estado mucho en la atención pública, sobre todo por las negociaciones -que parecen interminables- primero con el Banco Hipotecario del Uruguay y ahora con el Ministerio.

En definitiva, queremos saber en qué está todo esto. Recuerdo que al inicio de esta gestión de Gobierno compareció a esta Comisión el entonces Ministro Arana, quien daba cuenta de la elevadísima morosidad que había en toda la cartera social del Banco Hipotecario del Uruguay, que se situaba entre el 70% y el 80%. Asimismo, hemos visto en los diarios que se han llevado a cabo ejecuciones, no de cooperativas, pero sí de otro tipo de viviendas. Por lo que decía el economista Mendive, creo que todo eso ha sido transferido a la Agencia, que será la encargada de administrar esas carteras. A ese respecto, quisiera conocer en qué estado se encuentra la morosidad -si ha bajado- y qué se está haciendo para abatirla.

Asimismo, me gustaría saber si el Fondo Rotatorio -creo que asciende a $ 125:000.000 anuales- otorgado en la Ley de Presupuesto ha dado algún resultado, es decir, si se ha utilizado para constituir y desarrollar nuevas cooperativas, o si ha seguido la morosidad y el recupero no ha permitido otorgar nuevos créditos.

Con respecto a las cooperativas -sobre todo las de FUCVAM- quisiera que se nos informara sobre su situación, en qué está la negociación y si se ha arribado a algún acuerdo. Nos preocupa la dilación de este tema, a la que hizo mención el economista Mendive. Inclusive, hace poco se hizo pública una renuncia que creo se debió a las diferencias que existen en el tratamiento de este asunto. Sería bueno saber qué pasa con los funcionarios del Banco Hipotecario que, por lo que hemos leído, no tienen muchas ganas de pasar a la Agencia Nacional de Vivienda. No sé a qué se debe esa dificultad, ya que, en lo que refiere a su

régimen de retiro, la ley les garantiza que van a mantener el beneficio de pertenecer a la Caja Bancaria, por lo menos mientras ésta -que está bastante desfinanciada- siga pagando las jubilaciones. En suma, quisiera saber en qué se encuentra este tema. Además, debemos tener en cuenta que nuestros invitados reconocen que, en tanto eso no se solucione, no cuentan con los recursos humanos para ejecutar lo que manda la ley sobre esta Agencia Nacional de Vivienda, que tiene atribuciones realmente muy importantes. En ese sentido, consulto cuándo estiman que esta cuestión se podrá resolver para que la Agencia ya no esté proyectando, sino llevando adelante los cometidos que la ley le encomendó hace más de un año.

En el Plan Quinquenal también se hace referencia a los otros mecanismos que tienen que ver con la vivienda. Solicitaría que nos informen en qué punto se encuentran el MEVIR y el PIAI en materia de ejecución. En su momento, se habló de que el Banco Interamericano de Desarrollo iba a otorgar un crédito de aproximadamente US$ 225:000.000 para los próximos quince años, lo que es realmente importante.

En cuanto al tema de la vivienda para pasivos, hay un proyecto de ley que modifica la forma de administración de esos fondos. Esta Comisión recibió a una delegación de ONAJPU que estaba de acuerdo con esa modificación dirigida al Banco de Previsión Social que, además, le daba participación en su Directorio. Nos gustaría conocer su opinión sobre este tema.

Por otra parte, quisiéramos saber cuál ha sido el porcentaje de ejecución de viviendas. En el Plan Quinquenal hay un comparativo que refiere a que en el período 1996-2000 hubo unas 30.000 viviendas o soluciones habitacionales y en otro período, 36.000. Me parece que sería bueno saber en qué estamos ahora. En oportunidad de la Rendición de Cuentas del 2006, el ex Ministro Arana dio cuentas del proyecto y de lo que estaba siendo ejecutado. Nos interesaría conocer las cifras, las proyecciones, cuánto estiman que podría volcar el Banco Hipotecario y si podría reingresar en el mercado de créditos hipotecarios, ya que creo que desde el año 2002 no está otorgando préstamos.

La Ley de Presupuesto tiene dos aspectos bastante novedosos, que quizás ya se daban en la práctica aunque sin el marco legal correspondiente. Uno de ellos refiere al relacionamiento con los Gobiernos Departamentales mediante aportes recíprocos para la implementación y ejecución de planes. Me gustaría conocer cómo ha funcionado. Como ex Intendente he tenido alguna experiencia en esta materia y puedo decir que, en su momento, recibimos aportes del Ministerio en materiales para la construcción y terrenos cuyo costo pagamos a medias. Por eso, reitero, nos gustaría saber cuánto se ha avanzado a este respecto. En relación con este tema, consideramos que un punto importante es la descentralización -tema que también figura entre los objetivos del Plan Quinquenal de este Gobierno- que constituía uno de los pilares de la política nacional de vivienda.

Por último, nos interesa saber qué se ha hecho en relación con el Plan de Emergencia instrumentado por el MIDES, que también está incluido en el Plan Quinquenal de Vivienda.

En fin, dejo planteada esta serie de interrogantes a las autoridades del Ministerio.

SEÑOR LAPAZ.- A las cuestiones planteadas por el señor Presidente de la Comisión, quisiera agregar el tema relacionado con los realojos de la gente que vive en asentamientos, en distintos lugares del país. Nos gustaría contar con un informe del Ministerio a ese respecto.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si me permiten, antes de ceder el uso de la palabra al señor Ministro, quisiera hacer una acotación. En el Presupuesto Quinquenal figuran dos o tres artículos que refieren a las rescisiones en caso de que cambien las titularidades de los ocupantes precarios. El señor Ministro hacía referencia a la heterogeneidad que se visualiza en los cincuenta mil casos que se deben atender. Quienes hemos trabajado en esta área, sabemos que los cambios y las ventas son muy comunes en los sistemas cooperativos y de carácter social. Por esa razón, queremos saber si este mecanismo de la rescisión previsto a texto expreso, será efectivizado o no.

SEÑOR MINISTRO.- Obviamente, el planteo del señor Presidente es muy vasto y no sé de qué tiempo disponemos.

SEÑOR PRESIDENTE.- Por supuesto que si hoy no podemos abordar todos los temas, fijaremos otra sesión o, en su caso, podrán enviarnos las respuestas por escrito.

SEÑOR MINISTRO.- Pues bien, lo que voy a hacer ahora es un punteo muy rápido sobre los temas planteados y después, si los señores Senadores están de acuerdo, el señor Altamirano complementará mis respuestas. De esa forma, haríamos un rápido paneo sobre estas preguntas; por cierto, cada una podría merecer un amplio capítulo. En tal sentido, desde ya adelantamos que estamos dispuestos a informarles en otra instancia o por escrito.

Con respecto a la supuesta dilatoria -en los hechos, real- debo decir que, como responsables en esta materia, somos los primeros en estar interesados en que el Banco Hipotecario otorgue créditos y en que la Agencia Nacional de Vivienda cumpla con todos los objetivos planteados por el economista Mendive.

Obviamente, una cantidad de factores influyeron en la toma de decisiones de este último año y en el tiempo requerido desde la implementación del nuevo Sistema Integral de Gestión Bancaria -SIGB- que, en virtud de una exigencia del propio Banco Central, se está aplicando dentro del Banco Hipotecario en relación con el otorgamiento de créditos. El proceso ha sido complejo y hemos tenido que contratar a más de una consultora. Precisamente, el día viernes tendrá la última prueba y esperamos que quede a punto. Lo cierto es que, como todo proceso de mejora de gestión, debió pasar por una serie de pruebas -algunas de las cuales tuvieron un resultado exitoso, otras no tanto- en lo que respecta al trabajo técnico propio del Banco, pero lo importante es que se está dotando a la institución de un nuevo sistema de gestión. Realmente, no sólo no se disponía de él, sino que nos trajo buenos dolores de cabeza por todo lo que se arrastra de antes.

A todo esto se agrega el cambio de Directorio que, como es de público conocimiento, tuvo lugar en noviembre del año pasado. Más allá de los motivos de ese cambio, en cierto aspecto -no olvidemos que el nuevo Directorio efectivamente asume la semana próxima- y por tratarse de un Directorio transitorio conformado por integrantes que ejercen su cargo en otras empresas públicas, es un factor que representa una dificultad real que se debe reconocer.

La creación de los fideicomisos fue una tarea en la que especialmente se constataron dificultades; seguramente el economista Mendive aportará más detalles sobre estos temas, que no son sencillos.

Por otra parte, todos conocen lo que han sido las distintas instancias en que AEBU ha realizado planteamientos y expuesto sus diferencias con relación al proceso de reestructura. Hoy por hoy estamos bastante de acuerdo, diría que en más del noventa por ciento de las circunstancias, y construyendo juntos. Entiendo, además, que es importante estar del mismo lado y comprender que estamos yendo hacia una solución que mejora no sólo la gestión, sino también el resultado ante los ciudadanos. Por su parte, AEBU comprende estos hechos, y actualmente conversamos sobre detalles. En definitiva, esto no va a estar afectando en un futuro la implementación de la reestructura.

Como es sabido, el Banco de la República abrió una línea de créditos hipotecarios a un sector muy claro y definido de la población: empleados públicos y empleados privados de empresas que tengan convenios con la institución, a efectos de descontar la cuota de su sueldo. En ese sentido, hemos mantenido reuniones con el Directorio del Banco de la República y con autoridades del Ministerio de Economía y Finanzas, justamente para tener, de aquí en adelante, una buena coordinación en todo lo que sea la política hipotecaria de los bancos públicos, en el entendido de que no hay problema de que los créditos se otorguen a través de uno o más bancos estatales, porque en definitiva sería una sana competencia.

De todas maneras, para nosotros es importante que el Banco de la República conozca las políticas del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial en lo que se refiere a créditos y, especialmente, en lo que van a ser los subsidios que va a estar otorgando -y que detallaré más adelante- para que ciertos ciudadanos que en primera instancia podrían no ser prestatarios en las condiciones usuales que solicita tanto el Banco de la República como en el futuro el Banco Hipotecario, puedan entrar como tales a través de un subsidio ya sea en capital o en cuota.

Además, se estaría incorporando la banca privada porque lo que queremos es, justamente, que exista una oferta tanto en la banca pública como en la privada, sin competencia desleal. Incluso, no queremos promover desde el Estado que el Banco Hipotecario o el Banco de la República tengan ciertas ventajas que afecten justamente lo que estamos ofreciendo y lo que la población está buscando: un amplio abanico, una competencia razonable en el sector financiero para sus créditos hipotecarios.

Si bien es cierto que nos llegó algún comentario -en definitiva, una confusión- acerca de que había US$ 300:000.000 dispuestos para la vivienda, el señor Presidente del Banco de la República, el economista Calloia, nos confirmó que se trataba de US$ 25:000.000. El dato nos había sorprendido, porque no creemos que exista la posibilidad de dar US$ 300:000.000 a los uruguayos.

SEÑOR PRESIDENTE.- ¿De dónde salió la versión? ¿Fue del Banco?

SEÑOR MINISTRO.- Parecería que sí, pero yo me atengo a lo que me dijo directamente el Presidente Calloia, con quien conversamos junto con los arquitectos Couriel y Altamirano y el economista Bergara. En definitiva, US$ 25:000.000 es la cifra que se está manejando para esta instancia.

Ahora bien, los recursos del Fondo Nacional de Vivienda que administra el Ministerio básicamente están volcados -y así va a seguir siendo- a los sectores de menores ingresos y más necesitados. De todas formas, hemos planteado un programa multifocal, porque si bien buena parte de lo que estamos conversando en esta reunión parecería que alude a créditos hipotecarios -que siempre van a estar enfocados a un sector medio de la sociedad en lo que respecta a sus ingresos- hay cierto sector que nunca va a poder acceder a ellos, y es ahí donde con otros programas vamos a enfatizar la dedicación del Fondo Nacional de Vivienda, de acuerdo con los créditos que tengamos autorizados para esos sectores.

Cuando hablamos de subsidios a cuota o a capital para que un mayor número de ciudadanos puedan ingresar como prestatarios del Banco Hipotecario, del Banco de la República o de la banca privada, siempre advertimos que los porcentajes seguramente no superarán el 5% de lo que el Ministerio estará dedicando anualmente o administrando del Fondo Nacional de Viviendas. Esto significa que lo grueso -por decirlo así- siempre estará orientado a todos los subsidios de los sectores de menores ingresos, a lo que aún se conoce como el sistema SIAV, y también al cooperativismo. Cabe acotar que todo esto continuará siendo así, si bien tanto en lo que es el sistema SIAV como el cooperativismo, estamos instrumentando importantes cambios, a los que el arquitecto Altamirano podrá referirse luego con mucha mayor precisión. Por nuestra parte, señalamos que, en lo que refiere al cooperativismo, habrá un nuevo reglamento, pero además estamos previendo subsidios destinados a 1.300 cooperativas, en lo que queda del actual período, aunque, obviamente, habrá que incluir también algunos meses del año 2010. Y en lo que respecta a los subsidios para los sectores de la franja 1, correspondiente a los más necesitados, hay que decir que habrá una diferencia con relación a los anteriores criterios del SIAV que, ciertamente, eran muy estrictos en sus límites.

SEÑOR PRESIDENTE.- Me gustaría hacer un planteo relacionado con lo que acaba de señalar el señor Ministro.

En una Ley de Rendición de Cuentas o en una Ley de Presupuesto -no recuerdo bien en cuál de las dos normas- se había fijado una partida, que según creo era de alrededor de 118 millones de pesos, para atender las amortizaciones de gente que estaba atrasada en el pago de sus obligaciones.

SEÑOR MINISTRO.- Lo que señala el señor Presidente es correcto; se trataba de la cuota permanencia, que también será incorporada.

Con relación al SIAV, estamos buscando una forma que entendemos mejorará el sistema, en el sentido de que, al definir políticas desde el Ministerio, nos hemos regido mucho por la idea de tratar de evitar una cierta fragmentación socio-urbana que se ha venido dando en esta área, incluso en los programas que han estado vigentes hasta el presente. Como ejemplo, citamos al mismo SIAV, pero también a los núcleos básicos evolutivos. Lo cierto es que, cada vez, en la práctica se ha dado el hecho de juntar pobres con pobres y ricos con ricos, buscando atender a los primeros con programas habitacionales ubicados generalmente en la periferia de la ciudad, donde no había buenos servicios ni buena infraestructura; todo esto, a su vez, con el criterio inmediato de comprar terrenos baratos. Pero la verdad es que eso es pan para hoy y hambre para mañana, como suele decirse, porque después hay que estar atendiendo esos lugares con servicios de saneamiento, agua, transporte, alumbrado, etcétera; dicho de otra manera, hay que atender la parte de infraestructura, por lo que al final todo termina saliendo más caro que el ahorro inicial que se hizo en la compra de los terrenos, con el agravante de que hay zonas que han quedado casi despobladas -una de ellas, incluso, está ubicada próxima al Palacio Legislativo- con todos los servicios y muchas casas vacías.

Cabe acotar que estos criterios de otorgar subsidios a los sectores más necesitados incluyen también la posibilidad de compra de vivienda existente, nueva o usada, además de la posibilidad de refaccionar viviendas para que puedan ser incorporadas al stock, pues, en lo que respecta a esto último, ha habido algunas experiencias muy interesantes.

En definitiva, esta es la política que nos rige.

En cuanto a la cantidad de viviendas que se construyen, debemos decir que no son pocas, y a continuación podemos ver los números, no sólo de lo que se ha construido, sino también de lo que está en construcción y lo que está en proceso de licitación. Sin embargo, el tema no es solamente construir viviendas; ese pensamiento, justamente, deforma la problemática, pues lo importante -más aún que el estar generando un stock de fincas en zonas de la ciudad, creando muchas veces problemas socio-urbanos- es la accesibilidad a la vivienda. Decimos esto pensando, por ejemplo, en el SIAV, que tenía condicionantes muy estrictas, en el sentido de que con ciertos límites de ingresos se podía acceder a determinada categoría o subsidio; de esa manera, debido a un criterio tan rígido como es el de regirse por el monto de ingresos del núcleo familiar, una familia que, de repente, contaba con un pequeño ahorro, con la ayuda de una abuela o con alguna otra cosita más, no podía acceder a una vivienda de mejor categoría. Destacamos, entonces, que todos estos aspectos están contemplados e incorporados en estas políticas.

Pero, además, en el nuevo reglamento de cooperativismo estamos contemplando ciertas problemáticas que existen en esa área, en medio de un diálogo permanente que tenemos con los cooperativistas.

El PIAI y MEVIR son dos programas. El PIAI prácticamente está terminando su ejecución y en estos últimos dos años ha tenido una actuación realmente muy importante en cuanto a números y a beneficiarios. Desde el año 2005 al 2007 se han beneficiado más de 26.000 habitantes, mientras que en el período anterior -digo esto porque el PIAI comenzó a ejecutarse en el año 2000- no habían llegado a 7.000. O sea que desde ese punto de vista, este programa ha obtenido muy buenos logros en estos últimos años. Tan es así que estamos en la etapa final de tramitación, casi prontos para ingresar en una nueva, es decir, lo que sería un nuevo PIAI, con un monto total de US$ 300:000.000, a ejecutarse en tres etapas.

La segunda etapa se habilitaría cuando se alcance el porcentaje de ejecución casi completo de la etapa anterior, es decir de US$ 100:000.000, en un par y paso 70 a 30 en lo que es financiamiento del BID, con contrapartida local. Lo interesante es que ya hay US$ 14:000.000 invertidos a cuenta de la contrapartida local, de la primera etapa, lo que significa que la ejecución también comenzó. Este nuevo

programa PIAI tiene una innovación muy interesante, porque no sólo actúa en la regularización de asentamientos, sino en un programa de prevención de asentamientos, es decir, sobre un sector de la población que está corriendo el riesgo o a punto de irse a vivir a un asentamiento.

Hay distintas líneas de acción; por ejemplo, se llevará adelante el “Plan Goes”, una experiencia piloto que actuará junto con la Intendencia Municipal de Montevideo, para hacer una interacción barrial específica, con problemas muy concretos, por ejemplo, un plan que busque un mejor acceso a los alquileres, con el apoyo de garantías por parte del Estado, y un plan de lotes con servicios. Justamente, en el día de ayer hablábamos sobre este tema con el señor Intendente Lafluff, que se interesó mucho, sobre todo porque la de Río Negro es una Intendencia que ya tiene una importante cartera de terrenos. Por supuesto, se trata de terrenos integrados a la trama urbana, no alejados, porque de esa forma estaríamos borrando con el codo lo que escribimos con la mano. En definitiva, este plan incorpora todos los servicios y, además, canasta de materiales.

SEÑOR PRESIDENTE.- Ese plan no es nuevo.

SEÑOR MINISTRO.- Me refiero a nivel de prevención; el tema es dónde están los terrenos con servicios.

El Programa MEVIR tiene muy buena ejecución, tanto por los conjuntos habitacionales que actualmente están construyéndose, como por las unidades productivas que han tomado un impulso muy fuerte, se trata de aquellas soluciones adaptadas, caso a caso, para distintas familias que viven en el ámbito rural donde, por ejemplo, a una se le agrega un dormitorio más, a otra un galponcito ganadero, o un tanquecito de agua con pozo. En esto, prácticamente, se han duplicado los porcentajes promedio anuales de períodos anteriores.

Estamos totalmente de acuerdo con la Ley que refiere a la administración de la vivienda de pasivos. El otro día estuvimos reunidos por este y otros temas con el señor Ernesto Murro. Incluso, tenemos entendido que va a concurrir a este ámbito por ese motivo. Hoy por hoy, el Ministerio lo está haciendo a través de una tercerización; ha contratado a una empresa, que es la que atiende la administración, operación y, fundamentalmente, el mantenimiento de estas viviendas. Pero, esto es algo que, obviamente, nos distrae respecto a la finalidad que este Ministerio debe tener, que es la de resolver situaciones de vivienda, y no la de mantenerlas, como en el caso de los pasivos, que es tan particular. El señor Murro tiene un programa por el que, además de cambiar las bombitas, arreglar pérdidas de los caños, etcétera, trata de solucionar un tema social, ya que no es cuestión de dejar a un pasivo en una casa, porque a veces no puede valerse por sí mismo y, por tanto, esa no es una buena solución.

Por otro lado, desde que comenzó el nuevo período hasta la fecha, se han dado 22.000 soluciones habitacionales, por distintas vías -este es un indicador muy importante- que responden a diferentes programas, como el cooperativismo, y también se han dado esas soluciones por medio de alquileres. También tenemos un programa habitacional para familias que están en situaciones de riesgo.

En cuanto a la tarea que estamos haciendo con las Intendencias, el arquitecto Roberto Villarmarzo está trabajando mucho en esa área. Sobre este tema, hay experiencias distintas y estamos un poco preocupados con varias Intendencias Municipales que, si bien ya recibieron los fondos transferidos por el Ministerio, están un poco atrasadas con sus programas. Entonces, tenemos que hacer este reclamo en algunas Intendencias, pero eso es parte de nuestro trabajo.

Por otra parte, el tema de los realojos está muy vinculado a las Intendencias Municipales y al MIDES. Este Ministerio no realiza realojos -más allá de los necesarios para poder hacer sus propias infraestructuras de mejora barrial- y, además de ello, hay asentamientos que no pueden estar incorporados en sus programas, por lo que quedan definidos como asentamientos de realojo. Sobre ese tema se ha trabajado mucho con distintas Intendencias en zonas inundadas, especialmente después de las inundaciones que hubo en Durazno, en Treinta y Tres y en la ciudad de Mercedes. De todas formas, quizás

el arquitecto Villarmarzo nos puede comentar un poco más sobre la situación general de este aspecto, que está muy vinculado con el ordenamiento territorial.

En lo que tiene que ver con situaciones de ocupantes precarios y lanzamientos, tenemos muchos casos que se orientan dentro de una problemática que tiene el Banco Hipotecario. Asimismo, hay problemas muy difíciles de resolver que se dan cuando ingresan intrusos, por ejemplo, a las viviendas de pasivos. A través de este contrato de administración de las viviendas de pasivos, estamos intentando que se resuelva rápidamente ese problema porque, de otra forma, lleva años volver a contar con esa propiedad. El problema de los ocupantes irregulares de viviendas que son propiedad del Estado, es muy difícil de controlar. En este sentido, se incluyen algunos aspectos en el articulado que el Ministerio va a proponer en la próxima Rendición de Cuentas, que están orientados a poder solucionar estos temas en forma más práctica. Al mismo tiempo, en esa oportunidad vamos a presentar artículos que tenderán a dar más practicidad a las soluciones que por vía de la Agencia Nacional de Vivienda habrá que buscar para el manejo de esa cartera.

SEÑOR ALTAMIRANO.- Hay un conjunto de preguntas que, para ser preciso, me gustaría contestar en otra oportunidad. De cualquier manera, voy a hacer algún adelanto sobre ciertos temas.

Quiero insistir sobre las preguntas que hizo al inicio el señor Presidente de la Comisión en cuanto a la demora en el proceso que estamos transitando y que el Economista Mendive trataba de explicar. Esta es una reforma estructural del Estado muy importante, no sólo porque implica la reestructura del Banco Hipotecario y la generación de un nuevo organismo en el sistema público de viviendas, sino porque además no se crea de la nada -como sucede en otros casos- ya que tiene que contemplar la reestructura de un Banco con 970 funcionarios, que quebró varias veces en su historia. Esto no es fácil, ni es lo mismo que crear una institución de cero, sino que parte de los acuerdos y de la normativa legal en el sentido de respetar los derechos de los trabajadores en este proceso.

Creemos que este cambio es fundamental y tiene la lógica de intentar recuperar el sistema público de vivienda, que había colapsado no sólo por la crisis del 2002, sino también, anteriormente, por la aparición del Ministerio de Vivienda, la sustracción -por decirlo de alguna manera- de los recursos del Fondo Nacional de Vivienda al Banco Hipotecario y lo que esto generó -los pasó a administrar el Ministerio de Vivienda- así como por la ubicación del Banco Hipotecario en el centro del sistema de financiación de la vivienda; este había pasado a ser un sistema que, por lo menos, no era eficaz ni eficiente en la provisión de viviendas.

Cualquiera de las respuestas a las preguntas que los señores Senadores están haciendo, nos llevaría a hablar de los indicadores de la profunda crisis habitacional que vive el país. Esta crisis es cuantitativa en lo que tiene que ver con la cantidad de viviendas, debido a una falta, en los últimos veinte años, de recursos públicos dedicados a su construcción, lo cual generó la acumulación de un déficit muy importante que hoy podríamos estimar en setenta mil u ochenta mil viviendas.

También estamos ante un déficit de acceso, que creemos que es el indicador más grave. Nos referimos a la falta de capacidad de las familias para poder acceder a un bien tan caro como es la vivienda y de esto, la señal más clara es la cantidad de viviendas vacías y de asentamientos que se generan.

Tampoco es ajena a esta crisis la propia producción del sistema público; digo esto porque se construyeron viviendas de mala calidad, en periferias y en núcleos básicos evolutivos para pobres. Esto, en realidad, generó más problemas que soluciones. Recién se hablaba de unas 36.000 soluciones habitacionales y esa es toda la producción, no sólo pública sino también privada; cuando se elaboraron los planes quinquenales, en ellos se incluyó una parte de inversión pública para viviendas y otra para la generación de viviendas para el sector privado.

En definitiva, cualquier indicador que nosotros utilicemos para analizar la situación de la vivienda en el país, nos habla de ese colapso, de los temas de los recursos, del problema del financiamiento, de las restricciones que tiene la población en acceder a ese financiamiento y de que los actores públicos y privados no entran en riesgo para poder financiar viviendas. Como se decía, hoy un banco le pide a cualquier familia el 30% de ahorro para poder acceder a un préstamo. Actualmente, una vivienda no vale menos de US$ 30.000 o US$ 40.000, por lo que pueden imaginarse a qué población está destinado este crédito.

Es decir que hay aspectos sistémicos y estructurales que influyen en esta materia; la nueva lógica del sistema planteado es parte de esa profunda reestructura en la que queremos avanzar.

Este no es un tema sencillo y este Gobierno no va a ver madurar el nuevo sistema; lo verá, seguramente, la Administración próxima.

Este sistema implica tratar de incorporar nuevos recursos de acceso a la vivienda; me refiero a recursos y a financiamiento del sector privado acompañados de los del sector público, diferentes a los del Fondo Nacional de Vivienda. De alguna manera, esta reestructura implica nuevos roles e instituciones. En este sentido, significa la asignación de un nuevo rol para el Ministerio de Vivienda -esto es muy importante- en cuanto a definir las políticas. O sea que la reestructura del Banco y la creación de la Agencia también implica redefinir el papel del Ministerio. La idea es propiciar que los actores del financiamiento puedan ingresar en este sistema, y en este sentido estamos en una ronda con cinco Bancos que están interesados en financiar sectores medios de viviendas a través de subsidios del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Me refiero, concretamente, a los Bancos Santander, BBVA, Crédit Agricole, Comercial y BANDES. Por supuesto, esta idea se llevaría adelante siempre y cuando el sistema, de alguna manera, defina cuál va a ser el rol del actor público en el financiamiento, es decir, cuál va a ser el papel del Banco Hipotecario y también del Banco República, porque hoy todos estamos asistiendo a la aparición de esta institución en el crédito hipotecario. Todos estos actores están tratando de ver cuál va a ser la ubicación de sus productos en el nuevo sistema, en función de la población a la que podamos acceder y de la que, naturalmente, accede por sí sola. En efecto, entre el 10% y el 15% de la población que hoy está accediendo a créditos, hay alrededor de 1.000 créditos otorgados anualmente por la banca privada en los dos últimos años. Esto, obviamente, no es suficiente. El Banco Hipotecario va a salir reestructurado con 1.000 créditos más, por unos US$ 30:000.000, lo que tampoco es suficiente. De manera que el Banco República es bienvenido a esta lógica, siempre y cuando no inhiba que el sector privado les preste a sectores que, a través de un subsidio del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, puedan acceder a una vivienda. Creemos que este nuevo desafío, esta lógica de que el acceso a la vivienda no se concrete exclusivamente a partir de la intervención del sector público, sino que también entren en riesgo otros capitales, es fundamental. Este proceso no es fácil; por el contrario, es sumamente complejo, y todas las señales deben ir en el mismo camino. La idea es que la población recupere la credibilidad en el sistema, es decir, que ahorre. Es algo tan sencillo como que las familias vuelvan a tener una cuenta para vivienda en algún banco, porque el Estado, de alguna manera, les va a permitir acceder a un crédito.

En este nuevo sistema hablamos de dos tramos. Uno de ellos está referido a un sector bancarizable de la población. Concretamente, estamos hablando de personas que tienen capacidad para pagar una cuota y necesitan un apoyo de capital, o que tienen capacidad para pagar parte de una cuota pero, en definitiva, son bancarizables, tanto por parte de la banca pública como de la privada. En este caso, nosotros subsidiamos familias y la ventanilla del crédito está en el sector financiero. Pero hay también otro tramo, no bancarizable -por lo menos hoy- conformado por un altísimo porcentaje de la población que tiene problemas de vivienda. Este tramo va a seguir siendo atendido por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, que no sólo lo va a subsidiar, sino que le tiene que prestar; por lo tanto, debe hacer toda la inversión. Prestar y subsidiar al cooperativismo implica construir una vivienda a US$ 30.000. Esa población va a seguir siendo, de alguna manera, cliente del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, y es insoslayable que así lo sea.

Finalmente, hay otro sector, que se podría decir que está por debajo de la línea de pobreza o en situación de indigencia. Este sector es, en realidad, sujeto de políticas sociales. No es simplemente sujeto de una política de vivienda, sino que tiene que estar en una red de políticas sociales que le permita acceder a una vivienda pero, a la vez, le permita permanecer en ella. En efecto, en este tramo el problema no está sólo en la imposibilidad de acceder a la vivienda por falta de recursos, sino también en las dificultades que tienen estas personas para permanecer en una vivienda por la que han pagado muchos años. Esta es una crisis que empieza a visualizarse en el país a partir del año 1980, aproximadamente, por la situación del cálculo de la UR, el problema de los salarios, el problema de los colgamentos, etcétera. Es decir que hay una gran cantidad de factores acumulados que han hecho que buena parte de la población haya dejado de pagar. En este sentido, es importante destacar que no es sólo un problema del cooperativismo; no hay que demonizar a un sector de la población. El cooperativismo es un sector organizado y que tiene voz, pero hay una gran cantidad de familias que han dejado de pagar, porque no pueden hacerlo. En este aspecto este plan quinquenal generó, por sobre los créditos del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, una cifra de US$ 4:500.000 por año para atender esta situación. Actualmente, para la utilización de esos recursos en relación con la permanencia de las familias, hemos priorizado negociar con los sectores organizados: FUCVAM, FECOVI y COVIPRO. Entonces, esos US$ 4:500.000 son para sectores que tienen problemas de permanencia y deudas con el Banco Hipotecario. De manera que no es para toda la población, la cual también tiene deudas con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. En este caso -y avanzo en una parte importante de la pregunta formulada- hemos acordado con FECOVI una propuesta de reestructuración de sus deudas. Quiero aclarar que FECOVI es la Federación de Cooperativas de Vivienda. Estamos acordando una propuesta similar con COVIPRO, la cual es la cooperativa de propietarios del Banco Hipotecario. Y tenemos también una propuesta similar con FUCVAM. Por tanto, este es el conjunto de créditos, que se llama Fideicomiso I, que eran cooperativas propiedad del Banco Hipotecario o con créditos o saldos de créditos con esta institución, que le compró el Ministerio de Economía y Finanzas en el 2004, siendo el primer fideicomiso que se organizó dentro del Banco Hipotecario, y que va a pasar a la Agencia Nacional de Vivienda. De alguna manera, el Ministerio, en el inicio de esta gestión, comenzó el proceso de la búsqueda de la reestructuración de las deudas de este sector.

Con FUCVAM, el punto que está en discusión es el relativo a los colgamentos. Los recursos que tenemos anualmente no permiten eliminar o saldar los colgamentos, porque eso nos implicaría saldar no solo los existentes con FECOVI y COVIPRO, sino también con las 20.000 ó 30.000 familias más que no están federadas o no son cooperativistas. Las posibilidades del Ministerio en este proceso son las del gasto que tiene asignado a su presupuesto. O sea que esa negociación está en marcha, como también lo está, reitero, con FUCVAM, porque a partir de la creación de la cartera, el cooperativismo recibió préstamos del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y no del Banco Hipotecario; con el Banco la negociación es sobre los saldos de préstamos. Y hay un conjunto de cooperativas que tiene una problemática diferente -que también son de FECOVI, FUCVAM, etcétera- ya que les prestó el Fondo Nacional de Vivienda, pero a través del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Sobre esto se han registrado mayores avances porque no está el tema de los colgamentos, ya que son préstamos posteriores a cuando se inició esta problemática, a la salida de la dictadura.

Actualmente, nos encontramos en este punto y vamos a tener que seguir trabajando. En el caso del Ministerio, tenemos posibilidades de acordar; en relación al Banco Hipotecario, hay mayores dificultades en cuanto a los colgamentos, porque eso implicaría manejar antecedentes o temas legales que podría resolver el propio Parlamento para poder salir de esa situación.

Creo que el señor Ministro hizo mención a varias de las preguntas planteadas.

Hay un dato que me parece importante. El señor Ministro hizo mención a la cantidad de población beneficiada; en estos tres años de gestión se invirtieron US$ 54:000.000, lo que es un 150% más que en el período 2000 - 2005. Asimismo, quedan 21 barrios con problemas pendientes por resolver del período anterior. Y como el señor Ministro expresó, estamos por cerrar con el BID el nuevo préstamo de 225

millones, que con la contrapartida nacional totalizaría 300 millones. Es lo que se necesitaría para seguir atendiendo la problemática de los asentamientos irregulares y para prevenir que aparezcan nuevos.

En cuanto al Banco de Previsión Social, estamos construyendo más de 200 viviendas. Asimismo, estamos licitando 600 viviendas, y el Senado tiene a su consideración el tema de la administración. Hay acuerdo con el Banco de Previsión Social, como con las organizaciones de trabajadores y de pasivos, en cuanto a la administración de unas 6.000 viviendas construidas, que es el stock de construcción que hizo el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente para el sector de pasivos y jubilados del Banco de Previsión Social. En realidad, el lugar en donde se encuentra esta Administración tiene que ver con un tema ideológico, porque puede ser más eficiente en un lugar que en otro, pero los sectores de pasivos y jubilados del Banco de Previsión Social involucrados han reclamado que ella vuelva a estar dentro del área social del BPS, juntando la demanda con los beneficiarios que hoy están ocupando viviendas, para lograr una gestión más eficiente de estos recursos; cabe destacar que el costo de administrar ese stock es de aproximadamente $ 100:000.000 anuales.

Con respecto a la interrogante sobre el plan quinquenal, debo decir que hay más de 7.000 viviendas terminadas -luego podremos precisar más exactamente estos datos- y 5.000 viviendas en ejecución, dentro de las cuales el programa de cooperativismo sigue siendo el de mayor ejecución en el Ministerio. Se entregaron 1.400 viviendas en estos tres años; hay 2.000 en ejecución y en el año 2007 el cooperativismo constituyó el 45% de la parte de activos de la producción. Nosotros tenemos que construir viviendas para los pasivos del Banco de Previsión Social y también para el sector de activos, que ese año supuso el 45% de la ejecución. No tengo los datos históricos, pero estoy seguro de que debe ser de las producciones más altas; es más, para el año 2008 se van a programar 500 viviendas, para el 2009, 300 y para el 2010, otras 500; cabe aclarar que la programación es segura para las cooperativas que están esperando esos créditos.

A este conjunto público de producción quisiera agregar el tema relacionado con MEVIR, porque actualmente estamos trabajando muy bien. También se está llegando a una altísima producción de cerca de 1.500 viviendas anuales y tal vez se llegue a las 1.800 para los próximos años. Hay que tener en cuenta que cerca del 60% son recursos del Fondo Nacional de Vivienda que pasamos a MEVIR y, por lo tanto, también nos sentimos muy comprometidos con lo que hoy están haciendo.

Asimismo, aproximadamente un tercio de la producción que tenemos en el Ministerio está relacionada con programas que se han acordado con las Intendencias Municipales. Hemos transferido cerca de US$ 100:000.000 en forma directa, indirecta o en gestión compartida con las Intendencias, ya que tenemos convenios vigentes con casi todas ellas. Generalmente trabajamos con los sectores más carenciados, ya que se atiende a los de menores ingresos, y los programas que tenemos en gestión se relacionan, por ejemplo, con realojo de inundados, situaciones de predios con canastas de materiales, etcétera.

En resumidas cuentas, estos son los números que refieren a las preguntas que se han realizado, aunque más adelante podremos ser más precisos en las respuestas.

SEÑOR MINISTRO.- Si el señor Presidente lo permite, quisiera que el señor Subsecretario pudiera complementar algunos datos.

SEÑOR SUBSECRETARIO.- Muchas gracias, señor Presidente.

Me voy a referir sintéticamente a determinada información y quisiera plantear de qué se trata cuando hablamos de fragmentación. Tanto en Montevideo, como en su área metropolitana inmediata, y en muchas ciudades del interior, ha habido acciones de este tipo y podría ejemplificarlo de una manera muy contundente. Casavalle es un barrio de Montevideo donde, desde 1960 hasta el presente, se ha invertido más en viviendas y, sin embargo, hoy cuenta con los niveles de pobreza mayores de toda la capital. Es

decir que existe una relación que, lamentablemente, se ha venido dando década tras década. Obviamente, no estoy hablando de intenciones; es más, supongo que siempre se tuvo la mejor de las intenciones, pero lo cierto es que el resultado es ese: en Casavalle es donde más se invirtió en vivienda y la situación de pobreza es mayor.

Voy a dar otro dato muy interesante. El barrio que le sigue es Casabó, que es el que tiene cifras mayores en materia de asentamientos irregulares. Prácticamente triplica el promedio del departamento; tiene un 33%, frente a un 11% de Montevideo. Sin embargo, el barrio que está peor es Casavalle.

Con todo esto quiero demostrar la complejidad del tema. Por un reduccionismo económico, por ver sólo los problemas estrictamente de vivienda y no considerarlo un tema urbano habitacional, hoy llegamos a esta situación absolutamente crítica. En Casavalle se efectuaron experiencias de todo tipo y color; por ejemplo, se realizaron complejos habitacionales de viviendas transitorias que luego fueron permanentes, porque nadie resolvió el problema. Eso queda en el territorio. Quiere decir que nosotros, como Ministerio, tenemos que ser sumamente cuidadosos a la hora de diseñar políticas.

El segundo tema al que quería hacer referencia tiene que ver con una experiencia de MEVIR, y en tercer lugar voy a hablar del PIAI.

Sinceramente, cuando llegué al Ministerio, hace muy poco tiempo, no conocía el programa de unidades productivas. Cuando el arquitecto Beltrame me mostró unas fotografías, inmediatamente le dije que allí había una innovación. Aclaro que esta innovación fue realizada por Administraciones anteriores.

SEÑOR PRESIDENTE.- Esta no es una herencia maldita.

SEÑOR SUBSECRETARIO.- No; pero estamos mejor desde el punto de vista cuantitativo: actualmente hay un promedio de 230 unidades productivas anuales. Lo interesante de estas unidades es que en algunos casos atienden a la dimensión habitacional y, en otros, a ésta, junto con la dimensión productiva. Concretamente, el fin de semana pasado tuve oportunidad de estar en San Ramón y quedé realmente conmovido con lo que vi. Me mostraron un pequeño tambo en el que la productividad aumentó de una manera sustantiva; se trata de un galpón muy humilde que tiene su lugar para el enfriamiento de la leche y que le cambió la vida a esa familia. Luego fuimos a ver otra familia que creció en hijos y que estaba viviendo en una situación habitacional muy precaria. En ese caso lo que se hizo fue la ampliación de otra vivienda, recuperando la zona.

Lo que me parece muy importante en este programa es su flexibilidad. Ojalá nosotros tengamos la fuerza y la imaginación necesarias para aplicar este tipo de programas en el medio urbano. Aquí está una de las claves para no cometer los errores del pasado.

En relación al PIAI, quiero decir que también se trata de un programa innovador porque articula tres dimensiones. Si lo analizamos, podemos concluir que no es un programa social, no es un programa habitacional y no es un programa de infraestructura urbana y, sin embargo, atiende las tres dimensiones a la vez. En cuanto a la infraestructura urbana, se construyen calles, cordones, cunetas, pasajes peatonales, etcétera. En lo que tiene que ver con lo habitacional, se actúa muy poco; simplemente se realojan aquellas viviendas que están mal ubicadas para poder resolver el tejido urbano, o también se produce el realojo para atender alguna situación muy límite. Todo esto es acompañado por un programa social que equipa a estos barrios con servicios comunes. Desde nuestro punto de vista, debemos seguir aprendiendo de estas experiencias innovadoras y fortalecer las nuevas políticas del Ministerio. Es por eso que creo que en políticas habitacionales, el reduccionismo económico aplicado al territorio, es nefasto. Fíjense qué interesante resulta el ejemplo de Casavalle, que es un barrio que está muy bien conectado con la ciudad y, al ser alto, tiene muy lindas vistas. Es decir que cuenta con todas las características para ser un orgullo para Montevideo y, sin embargo, en la actualidad es su barrio más crítico. Lamentablemente, debemos decir que las políticas públicas tienen una gran responsabilidad en esa situación.

Por lo expuesto, insisto en que los problemas son urbano-habitacionales o rurales -que es una situación completamente distinta- pero no son más problemas de vivienda. Entonces, consideramos que a problemas complejos debemos dar soluciones también complejas.

A grandes rasgos, esto es lo que les quería trasmitir. Quiero agregar que seguramente el arquitecto Beltrame estaría contento si al inaugurar alguna de estas unidades productivas o al hacer una regularización de asentamientos, los Legisladores estuvieran presentes, porque una cosa es observarlo en fotos y otra, distinta, apreciarlo en el lugar. Como dije anteriormente, el sábado pasado en San Ramón quedé absolutamente conmovido, y esto lo digo a pesar de ser un canario industrial, porque soy de afuera pero viví en un pueblo industrial y, por lo tanto, conozco muy poco del agro.

SEÑOR MUJICA.- Realmente no iba a hablar, pero las palabras recién expresadas me tentaron; la vida tiene esas cosas. Eran tiempos en que la doctora Alba Roballo era Ministra por el Partido Colorado y había un proyecto de un tambo muy grande para la futura Tablada, que nunca se hizo. El lugar estaba vacío, como provocando a la gente apiñada en la falda del Cerro, con muchas necesidades. Y una noche se largó la ocupación frente al cementerio, que le cambió la cara a lo que era el proyecto Casabó, y es a eso a lo que aquí se hizo referencia. Había un territorio sobre el que nunca se resolvía qué se iba a hacer, la gente dispuso de él y se desató el caos desde el punto de vista urbanístico. Uno de los disparates que ocurrió fue el siguiente. El Frigorífico Nacional había construido una formidable fuente de agua en los fondos, es decir, en el Bajo Valencia, al cual nunca se le sacó un litro ni se utilizó para nada, aunque podría haber sido una fuente de regadío para todo el Rincón del Cerro. Sin embargo, el esfuerzo principal ya estaba hecho, pero la contaminación que vino de Casabó y demás, lo inutilizó. Todo esto sucedió porque falló el urbanismo.

Tal vez con la misma energía -por cierto, la gente tiene una enorme capacidad para hacer cosas- se concretó la ocupación de obreros que, con mucha manualidad y sacrificio, hasta hicieron casas lindas. Reitero que se produjo un caos porque falló el urbanismo, y ello ocasionó una cantidad de problemas que, para resolverlos, habría que llamar a Mandrake.

Me pareció bueno relatar en Sala esta experiencia que había vivido.

En muchos aspectos, el Estado tiene la obligación de anticiparse para hacer viable lo que de todas maneras se va a llevar adelante.

Pienso que en otras partes de Montevideo ocurre lo mismo.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si me permiten, simplemente quisiera hacer dos o tres precisiones respecto a algunos de los temas.

El arquitecto Couriel dijo que es un hombre de pueblo industrial y quien habla es un hombre de pueblo tambero. Además, aquí está presente el señor Senador Lapaz, que también fue Intendente Municipal durante diez años, y podemos decir que algunas de estas situaciones las conocemos directamente. El tema del ordenamiento territorial y el de las estrategias de vivienda, por supuesto, tienen un vínculo indisoluble. Quienes hemos tratado de ser responsables en cualquier gestión de gobierno -sea cual sea la Cartera o el Gobierno Municipal- sabemos que existen unos vasos vinculantes brutales.

En cuanto al tema del SIAV, he leído las reflexiones políticas -muy severas- realizadas por el arquitecto Director de Vivienda en torno a administraciones anteriores y considero que, seguramente, hay cosas que se hicieron mal y otras que se hicieron bien. Las autoridades que hoy nos visitan saben que no es fácil administrar porque lo vivieron en carne propia; los temas que se arrastraban como problemas, lo siguen siendo al día de hoy, pues aún no se han resuelto.

En lo que respecta a la relación con el movimiento cooperativo, desde hace tres años seguimos con el mismo tema. Ojalá que se resuelvan todos los problemas. Lo digo de corazón, con la mejor intención.

Lo mismo pienso en relación con los funcionarios y su resistencia a pasar a la Agencia Nacional de Vivienda, perdiendo en cierta forma la calidad de empleados de la banca oficial que, por cierto, es un tema difícil de resolver.

Al margen de todo, debemos reconocer que se ha demorado demasiado. Ojalá que las nuevas alternativas que sustituyan al programa del SIAV y los núcleos básicos evolutivos funcionen bien. Por cierto, en algunas localidades del interior se ha logrado el objetivo. Como ex Intendente puedo decir que colaboré mucho con el Ministerio en lo que respecta, por ejemplo, a la obra de caminería, a la infraestructura y al saneamiento alternativo. ¡Y ni hablemos de MEVIR! Este sistema no hubiera sido posible si no hubiera recibido la colaboración de las Intendencias Municipales. La mayor parte de las obras de infraestructura -respecto a los lotes y los servicios- las hacían las Intendencias Municipales a cambio de nada, simplemente porque considerábamos que debíamos colaborar en algo que era una prioridad para cualquier gobernante responsable.

Por otra parte, las unidades productivas son de larga data en nuestro departamento y me alegra saber que se están multiplicando. Evidentemente, debido a la situación internacional, cada vez es más necesario aumentar la productividad que, al mismo tiempo, se vuelve más rentable.

En cuanto a los objetivos, tenemos coincidencias. Debo reconocer que hubo errores y que el Banco Hipotecario hoy está padeciendo una crisis tremenda. Pero también tenemos que ser conscientes de que no existen avances. El economista nos decía que deben dedicarse a cincuenta mil problemas y sé que resolverlos no es nada sencillo.

Por estas razones, me gustaría saber cómo se mete mano, por ejemplo, a los graves problemas de los ocupantes precarios y a las cesiones clandestinas de los cooperativistas, pues todos sabemos que hay miles de casos de este tipo.

Les deseo suerte pero, reitero, sé que no es fácil. Seguramente las autoridades habrán podido comprobar que siempre es más fácil diagnosticar y ser severo con las administraciones anteriores que concretar. Sin duda, es difícil echar mano y resolver los problemas, pues se trata de temas delicadísimos. En esta Comisión recibimos a cooperativistas que nos plantearon su situación por cuanto los incluyen en el “clearing” por no pagar o porque no pueden hacerlo. Es imposible conocer todos los casos; seguramente algunos no pagan porque realmente no pueden, pero también es cierto que, cuando viene la ola, ninguno puede. Eso es así; es muy humano.

En fin, ojalá podamos resolverlo. Me parece que aquí la responsabilidad es de todos y hacer las cosas nunca es fácil. Sin duda, esas madejas no resultan fáciles de desenrollar, pero ojalá podamos incorporar aquí al crédito privado, porque entiendo que ello es absolutamente esencial. Pensemos en las viviendas que tienen un costo de US$ 30.000, mientras que las otras ascendían a US$ 15.000.

En cuanto a la ubicación, hay que decir que muchas de las viviendas del SIAV, así como algunos núcleos básicos evolutivos y mejorados, están muy bien ubicados en el interior y, realmente, no se trata de fincas indecorosas. Hay vecindarios arraigados y estructurados en los que no existe el problema de marginación que quizás sí se da hoy en la zona metropolitana, en casi toda el área de Montevideo y Canelones. En muchas ciudades del interior dicho problema es una realidad, pero en otras ciertamente no lo es y las cosas funcionan bien.

Por otro lado, se ha implementado el MEVIR en zonas urbanas. A veces uno podrá preguntarse para qué, pero la realidad es que estamos hablando de un buen programa de vivienda que construye fincas de dos y tres dormitorios, por lo que la gente prefiere a MEVIR en lugar del SIAV. En algunos pueblos de mi departamento, como Ombués de Lavalle, mil de los tres mil habitantes residen en viviendas de MEVIR; téngase en cuenta que se trata de un pueblo y no del campo, por lo que no estamos hablando de viviendas rurales. En definitiva, la cuestión es que MEVIR es un programa que ha funcionado muy bien y la gente lo ha aprovechado.

SEÑOR SUBSECRETARIO.- A propósito de lo que señala el señor Presidente, quisiera decir que en el día de ayer, como es sabido, tuvimos oportunidad de estar en San Javier y pudimos constatar otra innovación muy interesante de MEVIR. Al parecer, en algunos lugares como San Javier, no solamente se construyen conjuntos habitacionales, sino que se está tratando de insertar viviendas en la trama, esto es, en medio de lotes que existen en la propia trama urbana de San Javier de pronto aparece una casita hecha por MEVIR. Reitero que esta es otra innovación muy importante y también es una manera de recalificar esas ciudades empobrecidas, recalificando las calles y densificando lugares que ya tienen servicios.

SEÑOR PRESIDENTE.- Por nuestra parte, simplemente pedimos a las autoridades del Ministerio que nos den una respuesta a algunos de los planteos que realizamos en la tarde de hoy y que, de ser posible, traten de descomponer la gran cantidad de soluciones para ver a qué programas corresponden.

En definitiva, nos gustaría contar con toda esa información, así como con una estimación de los tiempos para llevar a cabo todo lo proyectado, pues hoy muchos uruguayos se están preguntando por qué estamos en un período de transición. Ojalá que se resuelvan los problemas con AEBU y que se pueda empezar a trabajar de una vez por todas.

Agradecemos la presencia de las autoridades del Ministerio.

Se levanta la sesión.

(Así se hace. Es la hora 15 y 03 minutos)